

Im Rahmen des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) und der in diesem Zusammenhang erlassenen Altschuldenhilfeverordnung (AHGV) wurde die Möglichkeit zur Antragstellung für die Gewährung zusätzlicher Entlastung von Altverbindlichkeiten für abgerissene Wohnfläche geschaffen. Die Regelung verfolgt entsprechend der Zweckbestimmung des § 1 AHG das Ziel, einen Beitrag zur Stabilisierung von Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarkt in den neuen Ländern zu leisten.

Dieses Merkblatt dient lediglich der Information der Antragsteller; es begründet keine über das AHG und die AHGV hinausgehenden Rechtsansprüche. Sofern Abweichungen vorhanden sind, sind das AHG und die AHGV maßgeblich.

### Wer kann Anträge stellen?

Anträge können Wohnungsunternehmen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 3 AHG stellen, die in der Vergangenheit Altschuldenhilfe in Form von Teilentlastung gem. § 4 AHG und/oder Zinshilfe gem. § 7 AHG erhalten haben:

- Kommunale Wohnungsgesellschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 AHG)
- Wohnungsgenossenschaften (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 AHG)

### Wie erfolgt die Antragstellung?

Der vollständige Antrag muss spätestens bis zum 31.12.2003 (Ausschlussfrist) bei der KfW, Postfach 11 11 41, 60046 Frankfurt am Main gestellt sein. Der Antrag ist vollständig, wenn er das Formular und die zugehörigen Anlagen mit den erforderlichen Angaben und Bestätigungen umfasst:

- Anlage 1: Erklärung des Bundeslandes
- Anlage 2: Erklärungen der kreditgebenden Bank
- Anlage 3: Erklärung der DKB AG (nur für Antragsteller, die ausschließlich Zinshilfe gemäß § 7 AHG erhalten haben, hierzu s. u.).

Hinweis: Dieses Formular ist zur Bestätigung bei der Zentrale der DKB, Taubenstr. 7-9 in 10117 Berlin einzureichen.

Das Antragsformular mit Anlagen kann bei der KfW unter der o. g. Anschrift angefordert oder im Internet unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) heruntergeladen werden. Sie können die relevanten Dateien entweder direkt mit Hilfe der Schaltfläche „Zusätzliche Entlastung ostdeutscher Wohnungsunternehmen“, die für einen begrenzten Zeitraum auf der genannten Homepage zur Verfügung steht, oder über den Pfad „Sonstige Dienstleistungen“ => „Auftragsgeschäfte für den Bund“ => „Altschuldenhilfe“ => „Altschuldenhilfeverordnung“ aufrufen.

Sofern es erforderlich ist, sind der Antragsteller oder dessen Beauftragte verpflichtet, der KfW weitere Auskünfte zu erteilen (§ 10 AHG).

### Welche Leistung wird gewährt?

Dem Antragsteller wird nach Maßgabe verfügbarer Haushaltsmittel des Bundes durch Tilgung von Altverbindlichkeiten zusätzliche Entlastung gewährt. Diese Tilgungsleistung kann ausschließlich für Wohnfläche erbracht werden, die seit dem 01.01.2000 abgerissen oder rückgebaut wurde und die Bestandteil der für die Gewährung von Altschuldenhilfe maßgeblichen Wohnfläche gemäß § 4 AHG war - unter Berücksichtigung der Entscheidungen nach dem Vermögensgesetz bis zum 31.12.1999 (Wohnungsunternehmen, die ausschließlich Zinshilfe gem. § 7 AHG erhalten haben) oder zum Zeitpunkt der Erteilung des Schlussbescheides durch die KfW (Wohnungsunternehmen, die Teilentlastung und Zinshilfe gem. §§ 4 und 7 AHG erhalten haben). Bei der abzulösenden Darlehensverbindlichkeit muss es sich um Altverbindlichkeiten i.S.d. § 3 AHG oder um eine durch Umschuldung aus Altverbindlichkeiten entstandene Verbindlichkeit handeln (ausgeschlossen sind Darlehen, deren Zweckbestimmung die Tilgung von Altverbindlichkeiten ausschließt, z.B. Darlehen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die bei der KfW oder den Landesförderbanken aufgenommen wurden). Ein unmittelbarer Finanzierungszusammenhang der abzulösenden Verbindlichkeit mit den abgerissenen / abzureißenden Wohnflächen ist nicht erforderlich.

Das Kreditinstitut, bei dem zum Zeitpunkt der Antragstellung und auch zum Zeitpunkt der Auszahlung eine derartige Darlehensverbindlichkeit mindestens in Höhe des zu gewährenden zusätzlichen Entlastungsbetrages (zur Berechnung s.u.) besteht, ist im Rahmen der Antragstellung in der Anlage 2 zu bestimmen. Voraussetzung für eine Leistungsgewährung ist, dass das Kreditinstitut sein Einverständnis mit der vorzeitigen Tilgung der Verbindlichkeiten und seine Bereitschaft, einen Finanzierungsbeitrag mindestens in Höhe des Verzichts auf Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten, im Rahmen dieser Anlage rechtsverbindlich erklärt hat.

### Welche weiteren Voraussetzungen müssen für die Leistungszusage vorliegen?

- Der Leerstand einschließlich der seit dem 01.01.1998 abgerissenen Wohnfläche umfasst mindestens 15 Prozent der Wohnfläche, die sich im Verfügungsbereich des antragstellenden Unternehmens befindet (d.h. einschließlich restitutionsbehalteter Wohnungen, für die noch keine bestandskräftige Entscheidung des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vorliegt, und ausschließlich der Wohnungen, für die das Wohnungsunternehmen nur die Verwaltung übernommen hat). Die Berechnung der Leerstandsquote muss zu einem Stichtag erfolgen, der bei Antragstellung nicht länger als drei Monate zurückliegen darf.

# Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) Altschuldenhilfeverordnung (AHGV)

- Der Antragsteller ist infolge der finanziellen Belastungen durch nicht vermietete Wohnfläche in seiner wirtschaftlichen Existenz gemäß AHGV gefährdet (s. u.).
- Die Wohnraumverminderung ist notwendiger Bestandteil eines tragfähigen Sanierungskonzeptes (s. u.), das städtebauliche Aspekte berücksichtigt, an dem sich das Land finanziell beteiligt und zu dem das Kreditinstitut einen Finanzierungsbeitrag mindestens in Höhe des Verzichts auf Vorfälligkeitsentschädigung leistet.

Die Leerstandsquote, die Existenzgefährdung des Unternehmens i. S. d. AHGV und die Tragfähigkeit des Sanierungskonzeptes gemäß der genannten Verordnung sind im Rahmen des Antragsformulars von einem Wirtschaftsprüfer zu bestätigen.

## Was bedeutet „wirtschaftliche Existenzgefährdung“?

Die Altschuldenhilfeverordnung enthält einen eigenständigen Existenzgefährdungsbegriff. Existenzgefährdung im Sinne der Altschuldenhilfeverordnung bedeutet nicht, dass ein Unternehmen unmittelbar vor der Insolvenz steht, sondern dass seine wirtschaftliche Entwicklung, würde keine Sanierung erfolgen, in diese Richtung führt. Der Existenzgefährdungsbegriff ist demzufolge nicht gleichzusetzen mit der Aufgabe der Unternehmensfortführungsprämisse im Sinne von § 252 Abs. 1 Nr. 2 Handelsgesetzbuch oder mit dem Existenzgefährdungsbegriff der Härtefallregelung des § 59 Bundeshaushaltsordnung (BHO) und der hierzu erlassenen Durchführungsbestimmungen. Zur Beurteilung der Existenzgefährdung werden Liquiditätskennziffern (Cash-flow- und Hausbewirtschaftungskennziffern) herangezogen. (Vgl. beiliegende Empfehlung des Lenkungsausschusses zur Existenzgefährdung gem. AHGV vom 25.01.2001.)

## Was ist unter einem „tragfähigen Sanierungskonzept“ zu verstehen?

Das Konzept basiert auf einer Vergangenheitsbetrachtung unter Berücksichtigung möglicher Krisenursachen und auf einer Unternehmensbestandsanalyse, auf deren Grundlage eine Unternehmensplanung entworfen wird. Daran schließt sich eine Planrechnung an, die unter Berücksichtigung finanzieller Hilfen von Bund und Ländern die Finanzierung grundsätzlich darlegt. Wesentlicher Bestandteil der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen ist der Abbau von Wohnungsüberbeständen durch Abriss. Das Sanierungskonzept ist tragfähig, wenn es geeignet ist, die negative wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens umzukehren. Die Tragfähigkeit des Sanierungskonzeptes ist durch einen Wirtschaftsprüfer zu bestätigen. Diese Bestätigung kann auch von einem Wirtschaftsprüfer, der ggf. beratend an der Erstellung des Sanierungskonzeptes mitgewirkt hat, erteilt werden.

(Vgl. beiliegende Empfehlung des Lenkungsausschusses vom 25.01.2001.)

## Welche Besonderheiten bestehen für Antragsteller, die ausschließlich Zinshilfe nach § 7 AHG erhalten haben?

Für Antragsteller, die ausschließlich Zinshilfe nach § 7 AHG erhalten haben, können grundsätzlich die im ursprünglichen Antrag auf Altschuldenhilfe gemachten Angaben zur Wohnfläche zugrunde gelegt werden; sofern sich die Angaben zu den Wohnflächen geändert haben (z.B. durch Zuordnung) bzw. Wohnflächen des Wohnungsunternehmens durch Anträge nach dem Vermögensgesetz belastet sind, ist eine vollständige Erfassung der Wohnfläche im Antragsformular erforderlich. Die Angaben sind durch einen Wirtschaftsprüfer zu bestätigen.

Ferner ist es erforderlich, eine aktualisierte Bestätigung der Deutsche Kreditbank AG (DKB) zur Höhe der Altverbindlichkeiten i.S.d. § 3 AHG zum 01.01.1994 einzureichen (Anlage 3 zum Antragsformular).

## Wie errechnet sich der maximal zu gewährende Entlastungsbetrag?

Berechnungsgrundlage sind die um die erhaltene Teilentlastung reduzierten gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 AHG anerkannten Altverbindlichkeiten mit dem Stand vom 01.01.1994. Der nach Maßgabe verfügbarer Haushaltsmittel des Bundes maximal zu gewährende Entlastungsbetrag errechnet sich aus der Höhe der um 8 % reduzierten durchschnittlichen Altverbindlichkeiten je qm der gesamten Wohnfläche des Antragstellers, höchstens jedoch 76,69 EUR, multipliziert mit der Summe der Quadratmeter der nach dem Sanierungskonzept gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 AHGV abzureißenden oder seit dem 01.01.2000 abgerissenen Wohnfläche des Antragstellers. Die Wohnfläche bestimmt sich (auch für Antragsteller, die ausschließlich Zinshilfe nach § 7 AHG erhalten haben) nach der für die Teilentlastung gemäß § 4 AHG maßgeblichen Wohnfläche. Insoweit unterscheidet sich dieser Wohnflächenbegriff, der der Ermittlung des zusätzlich zu gewährenden Entlastungsbetrages zugrunde liegt, von dem Wohnflächenbegriff, auf dem die stichtagsbezogene Ermittlung der Leerstandsquote basiert.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)  
Informationszentrum ☎ 01801 / 335577  
(bundesweit zum Ortstarif)  
Palmengartenstraße 5–9  
60325 Frankfurt am Main

Telefon: (069) 74 31–0  
Telefax: (069) 74 31–2944  
S.W.I.F.T.: KFWIDEFF  
Internet: <http://www.kfw.de>  
e-mail: [iz@kfw.de](mailto:iz@kfw.de)

Niederlassung Berlin  
Charlottenstraße 33/33 a  
10117 Berlin

Telefon: (030) 2 02 64–0  
Telefax: (030) 2 02 64–5188

Beratungszentrum  
Behrenstr. 31  
Berlin-Mitte  
Tel.: (030) 20264-5050  
Fax: (030) 20264-5445

Postfach 11 11 41  
60046 Frankfurt am Main

Postfach 040345  
10062 Berlin

## Wann kann die Auszahlung des Entlastungsbetrages erfolgen und welche Unterlagen sind erforderlich?

Die Auszahlung erfolgt sukzessive nach Fortschritt des Abrisses oder Rückbaus, sofern durch die KfW die Erfüllung der Verpflichtungen des Wohnungsunternehmens nach § 5 AHG oder das „Nichtvertretenmüssen“ der Nichterfüllung dieser Verpflichtungen bestätigt ist. Voraussetzung ist ferner die Vorlage folgender Unterlagen:

- Bestätigung der Bauaufsichtsbehörde über den erfolgten Abriss oder Rückbau der jeweiligen Teilfläche
- Bestätigung des Wirtschaftsprüfers über die Höhe der tatsächlich abgerissenen Wohnfläche / Wohneinheiten und darüber, dass diese Fläche Bestandteil des Sanierungskonzeptes und der Wohnfläche gemäß § 4 AHG zum 01.01.1993 ist
- Bestätigung des Landes über die tatsächliche Höhe der Beteiligung (grundsätzlich in Höhe des Abrufbetrages)

Die Auszahlung ist durch das Wohnungsunternehmen mittels eines Abrufformulars anzufordern. Nach Vorliegen der o.g. Voraussetzungen erfolgt die Auszahlung quartalsweise direkt an das im Rahmen der Anlage 2 benannte Kreditinstitut.

**Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)  
Informationszentrum ☎ 01801 / 335577**  
(bundesweit zum Ortstarif)  
Palmengartenstraße 5–9  
60325 Frankfurt am Main

Telefon: (069) 74 31–0  
Telefax: (069) 74 31–2944  
S.W.I.F.T.: KFWIDEFF  
Internet: <http://www.kfw.de>  
e-mail: [jz@kfw.de](mailto:jz@kfw.de)

**Niederlassung Berlin**  
Charlottenstraße 33/33 a  
10117 Berlin

Telefon: (030) 2 02 64–0  
Telefax: (030) 2 02 64–5188

**Beratungszentrum**  
Behrenstr. 31  
Berlin-Mitte  
Tel.: (030) 20264-5050  
Fax: (030) 20264-5445

Postfach 11 11 41  
60046 Frankfurt am Main

Postfach 040345  
10062 Berlin